Département de Côte - d'Or

COMMUNE DE EPERNAY SOUS GEVREY

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 Pièces écrites

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
19 JUIN 2003

Document N°3.1

MAIRIE d'EPERNAY-sous-GEVREY (Côte-d'Or)

Arrêté par délibération du Conseil Municipal : 10. 07. 02

Approuvé par délibération du Conseil Municipal : 06. 06. 03

MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

INITIATIVE Aménagement et Développement
4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
iadvesoul@aol.com

Direction Départementale de l'Equipement
57, rue Mulhouse - 21000 DIJON
Tél : 03.80.29.44.44

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT		**2**
TITRE I -	***DISPOSITIONS GÉNÉRALES***	***3***
TITRE II -	***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***	***8***
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	16
TITRE III -	***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER***	***23***
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	24
TITRE IV -	***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES***	***31***
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	32
TITRE V -	***DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES***	***38***
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	39
ANNEXES		***43***

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en six parties :

TITRE I - Dispositions générales.

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

ANNEXES -

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

. lecture des dispositions générales,

. lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,

. à la fin de la présente pièce écrite du règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-1, R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou à déclaration :

- les constructions,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers :
  - . les parcs d'attractions, et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - . les aires de stationnement ouvertes au public,
  - . les dépôts de véhicules, et les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
  - . les affouillements et les exhaussements du sol,
- les carrières,
- les clôtures,
- les travaux de démolition,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables.
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R. 442-2.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d' EPERNAY-SOUS-GEVREY.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
  - . R. 111-2 (salubrité et sécurité publique).
  - . R. 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique).
  - . R. 111-4 (desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement].
  - . R. 111.14.2 (respect des préoccupations d'environnement).
  - . R. 111.15 (respect de l'action d'aménagement du territoire).
  - . R. 111.21 (respect du patrimoine urbain et historique).
- Les articles du Code de l'Urbanisme :
  - . L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6 sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
  - . L. 123-1 relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.
  - . L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
  - . Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés, à titre d'information, sur des documents graphiques dans les annexes.
  - . L. 111-1-4.

🕮 *(voir en annexe pour ces articles du Code de l'Urbanisme)*

2 - L'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le stationnement :

"Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État."

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux."

3 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

4 - Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 315-4 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 315-2-1, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

🕮 *(voir en annexe pour le lotissement et pour la définition de la majorité des co-lotis)*

5 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

6 - Sauf stipulation particulière, les travaux sur bâtiment existant (aménagement ou extension de bâtiment existant) sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard (sous réserve évidemment de conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone). Les travaux qui aggraveraient la non-conformité de ces immeubles avec lesdits articles ne sont pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Les documents graphiques comportent également :

- les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

1 - Les zones urbaines.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles comprennent :

- *la zone UA* : zone d'habitat et d'activités à caractère ancien,
- *la zone UB* : zone d'extension de l'urbanisation,

2 - Les zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- *la zone 1AU* : zone à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le projet d'aménagement et de développement durable et par le présent règlement,

3 - Les zones agricoles.

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :

- *la zone A* : zones agricoles.

4 - Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent :

- *la zone N* : zones naturelles et forestières.

5 - Les espaces boisés classés.

Ils sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6 - Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés
- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.
Seules les adaptations dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement des zones et ne comportant aucun écart important par rapport aux règles énoncées sont admises.
Les adaptations font l'objet d'une décision motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble bâti avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - Aménagements apportés aux règles relatives à l'implantation par rapport aux voies, à la hauteur à l'emprise au sol et à la densité pour certaines constructions.

Si l'économie du projet le justifie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public, notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, etc. ...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

Les règles d'emprise au sol, indiquées aux articles 9 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

Les règles de hauteur, indiquées aux articles 10 du règlement des zones, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (exemple château d'eau...).

Les règles de densité, indiquées aux articles 14 du règlement des zones, ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt public.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

VOCATION DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone, à *caractère ancien*, peut accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme s'applique à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire en zone UA.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans **les espaces boisés classés** figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et industriels.
- Les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article UA 2.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, sous conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les sous-sols enterrés à condition d'être au-dessus du niveau de la côte des plus hautes eaux connues de la nappe souterraine.

2 - Sont également autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations, et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions à usage :
  - . d'équipements collectifs,
  - . de commerce,
  - . d'artisanat d'une superficie maximale au sol de 200 m2,
  - . de bureaux et de services,
  - . hôtelier,
  - . agricole s'il s'agit d'extensions limitées de constructions existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
  Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- En présence d'un assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif, toutes les constructions doivent disposer d'un assainissement de type autonome, conforme aux règles sanitaires en vigueur. L'annexe du PLU précise le type d'assainissement à mettre en place en fonction du type de sol. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est nécessaire pour définir précisément la filière à mettre en oeuvre. De plus, le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend 2 parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Une superficie minimale de terrain pourra être imposée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur.
En effet, la surface, la nature et la pente du terrain support d'une construction doivent permettre l'application de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Lorsque, le long d'une voie, les constructions sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles doivent le respecter.

- Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter :

  . soit à l'alignement de la voie, sur au moins une partie du bâtiment,

  . soit dans l'alignement d'un bâtiment existant situé à proximité, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,

  . soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).*

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre 2 constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

Il ne sera pas tenu compte des règles édictées au paragraphe précédent lorsque le projet vise l'extension de bâtiment existant, ne conduisant pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol).*

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions principales, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 10 m.

- Il ne sera pas tenu compte des règles édictées aux paragraphes précédents lorsque le projet vise l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants qui ne devront toutefois pas dépasser les hauteurs des bâtiments d'origine.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions).*

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
  Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à 2 versants.
- La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes.
  Elle sera comprise entre 35° et 50° pour les bâtiments principaux.
  La pente des toitures des bâtiments à usage agricole ou d'activités sera comprise entre 15° et 50°.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes en limite de propriétés ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.
- La direction du faîtage principal se composera avec les directions générales des toitures environnantes.

2.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les matériaux de toiture autorisés sont :
  . les tuiles plates de tons vieillis ou nuancés,
  . les tuiles à emboîtement de tons vieillis ou nuancés, ou rouge.
- Le fibrociment et les bacs aciers pré-peints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions.
  L'emploi de matériaux non peints, brillants, ou réverbérants est interdit.

3 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
  Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
  Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
- La teinte des ossatures de toiture et de façades des vérandas devra avantageusement s'harmoniser avec celle du bâtiment principal.
- Les projets de coloration (nuances pour les façades et les menuiseries) seront à fournir à la demande de permis de construire.

4 - Clôtures.

- Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les murs en pierre sèche existants seront conservés ; ils pourront être reconstruits avec le même matériau.
- Les clôtures nouvelles sur alignement doivent être constituées :
  . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de parcelle,
  . soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie, et doublés ou non de haies vives, et surmontant éventuellement une murette.
  Les murettes sont réalisées soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
  . soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
- Sauf impératifs de sécurité, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.
  La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

- La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,80 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.
- Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :
  . conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
  . ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
  . respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension.
  . conserver ou de remplacer, mais dans les mêmes tons, les menuiseries anciennes,
  . utiliser de préférence des volets pleins ou persiennés et dans le cas de volets roulants le coffre sera masqué et les glissières seront en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
  Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m^2, y compris les accès.
- Un minimum de deux places de stationnement par construction est imposé.
- Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux, restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

Obligation de planter.

- Les marges de recul et d'isolement ne peuvent supporter des dépôts. Si elles sont constituées de bandes enherbées, celles-ci devront être préservées.
- Les plantations existantes sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.
- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales, voire ornementales.
- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espace vert.
- Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre les quartiers d'habitats de densité moyenne, à dominante pavillonnaire, correspondant aux extensions urbaines de la zone UA.
Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et industriels.
- Les constructions à usage agricole.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, sous conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les sous-sols enterrés à condition d'être au-dessus du niveau de la côte des plus hautes eaux connues de la nappe souterraine.

2 - Sont également autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations, et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions à usage :
  - . d'équipements collectifs,
  - . de commerce,
  - . d'artisanat d'une surface maximale au sol de 200 m2,
  - . de bureaux et de services,
  - . hôtelier,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
  Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- En présence d'un assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif, toutes les constructions doivent disposer d'un assainissement de type autonome, conforme aux règles sanitaires en vigueur. L'annexe du PLU précise le type d'assainissement à mettre en place en fonction du type de sol. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est nécessaire pour définir précisément la filière à mettre en oeuvre. De plus, le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend 2 parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains.

Une superficie minimale de terrain pourra être imposée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur.
En effet, la surface, la nature et la pente du terrain support d'une construction doivent permettre l'application de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

- Des reculs autres que ceux définis au paragraphe précédent peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de calcul de la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).*

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent s'implanter :

  . soit en limite séparative,

  . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).*

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre 2 constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol.

- Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

- Il ne sera pas tenu compte de la règle édictée au paragraphe précédent lorsque le projet vise l'extension de bâtiments existants, ne conduisant pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol).*

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions principales, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 9 m.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions).*

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
  Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à 2 versants.
- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour les bâtiments principaux.
  La pente des toitures des bâtiments d'activités sera comprise entre 15° et 50°.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

2.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les matériaux de toiture autorisés sont :
  . les tuiles plates de tons vieillis ou nuancés,
  . les tuiles à emboîtement de tons vieillis ou nuancés, ou rouge.
- Le fibrociment et les bacs aciers pré-peints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les bâtiments d'activités, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions.
  L'emploi de matériaux non peints, brillants, ou réverbérants est interdit.

3 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
  Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
  Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
  Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons non agressifs.
- La teinte des ossatures de toiture et de façades des vérandas devra avantageusement s'harmoniser avec celle du bâtiment principal.
- Les projets de coloration (nuances pour les façades et les menuiseries) seront à fournir à la demande de permis de construire.

4 - Clôtures.

- Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.
  Elles ne sont pas obligatoires. On peut mixer haies et clôtures.

- Les murs en pierre sèche existants seront conservés ; ils pourront être reconstruits avec le même matériau.

- Les clôtures sur alignement doivent être constituées :

  . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de parcelle,

  . soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie, et doublés ou non de haies vives, et surmontant éventuellement une murette.
  Les murettes sont réalisées soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.

  . soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.

- Sauf impératifs de sécurité, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.
La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,80 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m^2, y compris les accès.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions à usage d'activités.

- Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'activité.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble.

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales, voire ornementales.

- Les marges de recul et d'isolement ne peuvent supporter des dépôts. Si elles sont constituées de bandes enherbées, celles-ci devront être préservées.

- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espace vert.
- Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser peut accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités diverses, compatibles avec l'habitation. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Elle comporte 2 secteurs 1AUa et 1AUb soumis à des conditions particulières d'occupation des sols explicités dans ce règlement et dans le PADD :

- le secteur 1AUa qui pourra s'ouvrir à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone prévus par le PADD,
- le secteur 1AUb qui s'ouvrira lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Rappels.

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux et industriels.
- Les constructions à usage agricole.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - **Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées, à condition** qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les sous-sols enterrés à condition d'être au-dessus du niveau de la côte des plus hautes eaux connues de la nappe souterraine.

2 - **Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont également autorisées, à condition** qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations, et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone.
D'autre part, elles doivent être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à usage :
  . d'équipements collectifs,
  . de commerce,
  . d'artisanat d'une superficie maximale au sol de 200 m2,
  . de bureaux et de services,
  . hôtelier,
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

1.1 - Généralités.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
  Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

1.2 - En secteur 1AUa.

L'accès principal à la zone se fera par la rue du Poiset, une flèche noire indique cet accès sur les documents graphiques.

1.3 - En secteur 1AUb.

L'accès principal à la zone se fera par le chemin rural donnant sur la route départementale.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

- Pour le secteur 1AUa, l'emprise sera de 6 m de largeur.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- En présence d'un assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif, toutes les constructions doivent disposer d'un assainissement de type autonome, conforme aux règles sanitaires en vigueur. L'annexe du PLU précise le type d'assainissement à mettre en place en fonction du type de sol. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est nécessaire pour définir précisément la filière à mettre en oeuvre. De plus, le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend 2 parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Une superficie minimale de terrain pourra être imposée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur.
En effet, la surface, la nature et la pente du terrain support d'une construction doivent permettre l'application de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à 10 m par rapport à la RD 25.

- Des reculs autres que ceux définis au paragraphe précédent peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de calcul de la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).*

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent s'implanter :

  . soit en limite séparative,

  . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).*

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre 2 constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

- Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

🕮 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de l'emprise au sol).*

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions principales, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 9 m.

🕮 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions).*

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
  Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à 2 versants.
- La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour les bâtiments principaux.
  La pente des toitures des bâtiments d'activités sera comprise entre 15° et 50°.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

2.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les matériaux de toiture autorisés sont :
  . les tuiles plates de tons vieillis ou nuancés,
  . les tuiles à emboîtement de tons vieillis ou nuancés, ou rouge.
- Le fibrociment et les bacs aciers pré-peints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les bâtiments d'activités, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions.
  L'emploi de matériaux non peints, brillants, ou réverbérants est interdit.

3 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
  Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
  Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.

- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
  Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons non agressifs.

- La teinte des ossatures de toiture et de façades des vérandas devra avantageusement s'harmoniser avec celle du bâtiment principal.

- Les projets de coloration (nuances pour les façades et les menuiseries) seront à fournir à la demande de permis de construire.

4 - Clôtures.

- Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.
  Elles ne sont pas obligatoires. On peut mixer haies et clôtures.

- Les murs en pierre sèche existants seront conservés ; ils pourront être reconstruits avec le même matériau.

- Les clôtures sur alignement doivent être constituées :
  . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de parcelle,
  . soit par des grilles, grillages, ou tous autres dispositifs à claire-voie, et doublés ou non de haies vives, et surmontant éventuellement une murette.
  Les murettes sont réalisées soit en pierre du pays, soit en maçonnerie enduite dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.
  . soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction.

- Sauf impératifs de sécurité, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 2 m.
  La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,80 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30%.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
  Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m^2, y compris les accès.

2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions à usage d'activités.

- Pour les constructions à usage d'activités, ces espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.

- Dans tous les cas, le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'activité.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales, voire ornementales.
- Les marges de recul et d'isolement ne peuvent supporter des dépôts.
- D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation doivent être traités en espace vert.
- Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Dans le secteur 1AUa, les plantations à créer doivent respecter le plan d'aménagement inscrit au PADD.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION DE LA ZONE

Ces zones, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sont principalement affectées aux activités agricoles.

Elle comporte un secteur Ag soumis à des risques particuliers liés aux anciennes minières.
Dans ces secteurs des risques d'éffondrement existent, il est donc nécessaire de faire réaliser une étude de sol avant toute opération de construction.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage :
  . d'habitation, autres que celles visées à l'article A 2,
  . de commerce et d'artisanat,
  . de bureaux et de services,
  . industriel,
  . d'entrepôts commerciaux et industriels,
  . hôtelier.
- Les lotissements
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

- Les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...), autres que ceux visés à l'article A 2.

- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Sont autorisés, sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, et si elles sont destinées au logement de l'exploitant et de ses employés.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole.

- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité agricole.

2 - Sont également autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement de l'activité agricole :

- Les extensions mesurées et les annexes des constructions existantes.

- Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme...).

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, seulement si elles ne nuisent pas à l'intérêt des sites.

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- En présence d'un assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif, toutes les constructions doivent disposer d'un assainissement de type autonome, conforme aux règles sanitaires en vigueur. L'annexe du PLU précise le type d'assainissement à mettre en place en fonction du type de sol. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est nécessaire pour définir précisément la filière à mettre en oeuvre. De plus, le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend 2 parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m. Cette distance est portée à 10 m le long des routes départementales.

- Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

🕮 *(Voir l'annexe pour les modalités de calcul de la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).*

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement de 6 m. au moins des limites des zones U et AU

- Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.

- Toutefois, les extensions modérées des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

🕮 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).*

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre 2 constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Néant.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions à usage unique d'habitation, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 9 m.

- La hauteur des autres constructions, mesurée au faîtage, ne doit pas excéder 17 m.

🕮 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions).*

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
  Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage agricoles ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.
- Les constructions annexes doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à 2 versants.
- La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes.
  Elle sera comprise entre 35° et 50° pour les bâtiments d'habitation.
  La pente des toitures des bâtiments agricoles sera comprise entre 15° et 50°.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites.

2.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les matériaux de toiture autorisés sont :
  . les tuiles plates de tons vieillis ou nuancés,
  . les tuiles à emboîtement de tons vieillis ou nuancés, ou rouge.
- Le fibrociment et les bacs aciers pré-peints peuvent être admis comme matériau de couverture ou de bardage pour les bâtiments agricoles, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions.
  L'emploi de matériaux non peints, brillants, ou réverbérants est interdit.

3 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
  Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
  Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.
  Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.
- Les bâtiments agricoles pourront être traités à dominante de tôles laquées de couleur, ou à ossature bois et façades bois, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (tôle ondulée, bac aluminium) étant interdit.
- Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

4 - Divers.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
  Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m^2, y compris les accès.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

- Les plantations existantes sont maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

- Les plantations réalisées (dans le respect de l'article 671 du Code Civil) sont constituées, de préférence, d'essences locales, voire ornementales.

- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire de cet ensemble.

- Les dépôts disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement plantée de végétaux d'essences locales formant écran.

- Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.

- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

Ces zones naturelles et forestières doivent être protégées en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- un secteur Ng soumis à des risques particuliers liés aux anciennes minières. Dans ces secteurs, des risques d'effondrement existent, il est donc nécessaire de faire réaliser une étude de sol avant toute opération de construction,

- un secteur Ni soumis à des risques d'inondation.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - Dans **les espaces boisés classés** figurant sur les documents graphiques, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site, et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone :

- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des forêts.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs d'infrastructure.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
  Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- En présence d'un assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
  Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- En l'absence de réseau collectif, toutes les constructions doivent disposer d'un assainissement de type autonome, conforme aux règles sanitaires en vigueur. L'annexe du PLU précise le type d'assainissement à mettre en place en fonction du type de sol. Une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome à la parcelle est nécessaire pour définir précisément la filière à mettre en oeuvre. De plus, le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

- L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. La canalisation de branchement comprend 2 parties isolées l'une par rapport à l'autre pour assurer la séparation des eaux pluviales et des eaux usées.

- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

Une superficie minimale de terrain pourra être imposée pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur.
En effet, la surface, la nature et la pente du terrain support d'une construction doivent permettre l'application de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de calcul de la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).*

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).*

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre 2 constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

Néant

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

Néant.

📖 *(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions).*

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.
  Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m^2, y compris les accès.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5, R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

ANNEXES

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - ANNEXES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES 2

A - ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME DEFINISSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME 2

B - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL. 4

1 - CONSTRUCTIONS.
2 - CARRIERES.
3 - CLÔTURES.
4 - COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES.
5 - DÉFRICHEMENT.
6 - DÉMOLITIONS.
7 - INSTALLATIONS CLASSÉES.
8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.
9 - LOTISSEMENTS.
10 - STATIONNEMENT DES CARAVANES.
11 - TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANING.
12 - TERRAINS AFFECTÉS À L'IMPLANTATION D'HABITATIONS LÉGERES DE LOISIRS.

C - LOTISSEMENT. 12

1 - MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS D'UN LOTISSEMENT AVEC LE P.L.U.
2 - CONDITIONS DE MAINTIEN D'UN REGLEMENT DE LOTISSEMENT DE + DE 10 ANS.
3 - MAJORITÉ DE CO-LOTIS - DÉFINITION.

D - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE CONCERNANT LES DEMANDES D'AUTORISATION DE TRAVAUX, CONSTRUCTIONS. 13

1 - SURSIS A STATUER - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.
2 - REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.

E - ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN P.L.U. RENDU PUBLIC OU APPROUVÉ. 15

F - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE CHAMBOEUF 17

CHAPITRE 2 - ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES - MODALITES D'APPLICATION 19

ARTICLES 6, ARTICLES 7, ARTICLES 9, ARTICLES 10, ARTICLES 14

CHAPITRE 3 - ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES : DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES 21

1 - DÉFINITIONS DIVERSES.
2 - PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL.
3 - EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.
4 - PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES.
5 - EMPLACEMENTS RESERVES.
6 - ESPACES BOISES CLASSES.
7 - MODES D'UTILISATION DES SOLS.
8 - ACCES SUR FONDS VOISIN.
9 - DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

CHAPITRE 1

ANNEXES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A - ARTICLE DU CODE DE L'URBANISME DEFINISSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L. 123-1

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existante, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publiques, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n°2000-436 DC du 7 décembre 2000] ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces

réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

B - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.

1 - CONSTRUCTIONS.

(réf. : L. 421-1 et suivants, L. 422-1 et suivants, L. 423-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

a - Permis de construire.

Est notamment soumis à permis de construire la construction de tous bâtiments neufs, quelle que soit leur affectation : habitation, bureau, équipement collectif, commerce, artisanat, service, construction à usage hôtelier, industriel, agricole, de stationnement, d'entrepôts commerciaux...

b - Déclaration.

Sont notamment exemptés du permis de construire, mais soumis à déclaration préalable les ouvrages ou travaux suivants :

- Les travaux de ravalement,
- Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions prévues par cette législation,
- Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire,
- Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne,
- En ce qui concerne les activités de télécommunications autorisées en vertu de l'article L. 33-1 du code des postes et télécommunications et le service public de télédiffusion :
  - . les ouvrages techniques dont la surface hors oeuvre brute ne dépasse pas 100 m^2,
  - . les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent,
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m^2 et la hauteur inférieure à 3 mètres,
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m^2 et la hauteur inférieure à 3 mètres,
- Les classes démontables mises à la disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors oeuvre brute maximale de 150 m^2, sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m^2 sur le même terrain,
- Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R. 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m^2 de surface hors oeuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure,
- Les piscines non couvertes,
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 mètre sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 2 000 m^2 sur un même terrain,
- Les constructions ou travaux non prévus aux alinéas ci-dessus, n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
  - . qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
  - . ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m^2.

Cependant, lorsque les travaux mentionnés ci-dessus sont réalisés sur des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ils sont soumis à permis de construire.

c - Exemption du permis de construire.

Sont notamment exemptés du permis de construire et non soumis à déclaration préalable les ouvrages ou travaux suivants :

- Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles,
- Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire,
- Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction,
- Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée,
- Le mobilier urbain implanté sur le domaine public,
- Les statues, monuments et oeuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol et moins de 40 m^3 de volume,
- Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 mètre,
- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre,
- Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres,
- Les ouvrages non prévus aux alinéas ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m^2 et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre au-dessus du sol,
- L'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de pré-enseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.

2 - CARRIERES.

(réf. : Article 106 du Code Minier, Décret n°79-1108 du 20 décembre 1979).

L'ouverture de carrières nécessite une **autorisation**.

3 - CLOTURES.

(réf. : Article L. 441-1 et suivants, R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Dans les communes dotées d'un P.L.U. opposable aux tiers, une **déclaration** préalable est nécessaire pour l'édification des clôtures, sauf pour celles habituellement liées à l'**activité agricole ou forestière et à la protection des chantiers.**

4 - COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES.

(réf. : Articles L. 130-1 et suivants, R. 130-1 et suivants du Code le l'Urbanisme)

a - Préambule - définition.

Coupe : Opération régulière d'entretien.

Abattage : Caractère accidentel.

Défrichement : Destruction de l'espace boisé pour disparition de la destination forestière.

Espace boisé classé : bois, forêts, parcs, soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, qui font l'objet d'une mesure de classement prise par le Plan d'Occupation des Sols (P.L.U. approuvé ou rendu public et exécutoire).

Bois et forêt (réf. : Article 162 du Code Forestier) :

Ne sont pas considérés comme bois et forêts :

- les jeunes bois pendant 20 ans après leurs semis et plantation (sauf réalisés sur décision ministérielle ou avis contraire de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt ou financés par les Caisses du Crédit Agricole),
- parcs et jardins clos attenants à une habitation principale d'une superficie inférieure à 10 ha,
- bois de superficie inférieure à 4 ha ne faisant pas partie d'un autre bois ou n'étant pas situé au sommet ou sur la pente d'une montagne ou ne provenant pas de reboisements financés par le Crédit Agricole.

b - Autorisation pour coupe et abattage d'arbres.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un P.L.U. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, l'autorisation n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Dans les communes où un P.L.U. a été prescrit, la recevabilité de toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol impliquant des coupes et abattages d'arbres est subordonnée à la production de l'autorisation y afférente.

Le sursis à statuer peut être appliqué à l'égard des coupes et abattages d'arbres.

c - Dispositions spécifiques applicables aux espaces boisés classés à conserver dans les P.L.U. opposables aux tiers.

Ce classement a pour effet :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre l'état boisé,
- de rendre toute demande de défrichement irrecevable.
- de maintenir le régime d'autorisation de coupe et abattage.

Il interdit :

- les constructions, à l'exception de celles nécessaires à l'affectation forestière et à la protection de l'incendie, ainsi que les installations légères liées à la fréquentation du public,
- les lotissements,

- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les carrières.

5 - DÉFRICHEMENT.

(réf. : L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, L. 311-1 et L. 311-2, R. 311-1 à R. 311-9 du Code Forestier)

Les défrichements sont **interdits dans les espaces boisés classés** à conserver.

Particularités des espaces boisés (réf. : L. 130-2)

L'État, les Départements ou Communes peuvent :

- offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement le terrain classé si la dernière acquisition à titre onéreux dont il a fait l'objet, n'a pas date certaine depuis 5 ans au moins,
- autoriser le propriétaire à construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a date certaine depuis cinq ans au moins.

6 - DÉMOLITIONS.

(réf. : L. 430.1 et suivants, R. 430.1 et suivants)

L'acte réglementaire est le **permis de démolir.**

a - Définition des travaux de démolition.

Sont considérés comme travaux de démolition :

- ceux qui entraînent la disparition totale ou partielle du bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros oeuvre,
- par assimilation, les travaux qui rendent l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, de parquets, d'éléments d'équipement).

b - Champ d'application.

- communes de 10 000 habitants et plus,
- secteurs sauvegardés,
- immeubles classés, sites classés,
- zone de visibilité des monuments historiques et des sites,
- immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
- zones de protection du patrimoine architectural et urbain,
- zones délimitées par un P.L.U. rendu public ou approuvé,
- périmètres sensibles.

c - Exemption.

La procédure du permis de démolir est écartée lorsque la démolition est obligatoire, en vertu d'une réglementation administrative ou d'une décision de justice devenue définitive (L. 430-3) ou inéluctable (R. 430-6) :

. bâtiment menaçant ruine (L. 511-1 à L. 511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation),

. immeuble insalubre (L. 28 du Code de la Santé Publique),

. démolitions imposées par l'autorité compétente dans les secteurs du P.L.U. où la délivrance du permis de construire est subordonnée à démolition (L. 123-1 10° du Code de l'Urbanisme),

. démolitions prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé,

. démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution des plans d'alignement approuvés sous le régime de l'ordonnance n° 59-115 du 07 janvier 1959.

Dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, la décision (permis de démolir) est délivrée au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État selon les cas (L. 421-2-1 à L. 421-2-8 du Code de l'Urbanisme). Celle-ci ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État.

7 - INSTALLATIONS CLASSÉES.

(réf. : Loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement)

Les installations classées sont soumises à **déclaration ou autorisation** selon les cas.

8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.

(réf. : L. 442-1, R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers nécessitent une **autorisation** préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Il s'agit :

- Des parcs d'attractions, des aires de jeux et de sports ouverts au public tels que :

  . parcs publics, foires et installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois,

  . hippodromes, terrains de plein air, stands de tir, pistes cyclistes, pistes de planches à roulettes, circuits automobiles, pistes de karting,

  . golfs...,

  . base de plein air et de loisirs.

  Pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrage soumis au permis de construire.

- Des aires de stationnement ouvertes au public (concerne les parkings publics ou privés).

- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
  Cela concerne notamment :

  . les véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,

  . les aires de stockage de véhicules pour autant qu'elles ne sont pas soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement,

  . les aires d'exposition ou de vente des caravanes,

  . les aires de garage de bateaux.

- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes (dispositions applicables sur tout le territoire national).
  Le garage est différent du stationnement puisqu'il exclut la résidence.

  Le garage des caravanes peut être assuré :

  . dans les terrains de camping et de caravaning,

  . dans les terrains affectés au garage collectif des caravanes soumis à autorisation (R. 442-1 et suivants),

  . librement dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisation,

. sur les aires de stationnement ouvertes au public et dans les dépôts de véhicules (soumis à la réglementation relative aux installations et travaux divers, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 véhicules).

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m.

9 - LOTISSEMENTS.

(réf. : L. 315-1 et suivants, R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Qu'ils soient à usage d'habitation ou d'activités les lotissements sont soumis à l'**autorisation de lotir.**

a - Définition du lotissement (extrait de l'article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme).

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété : mutations à titre gratuit ou onéreux, partages, locations.

Est soumis à l'autorisation de lotir l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

b - Exemption.

Sont exemptés de l'autorisation de lotir :

- les partages successoraux ayant pour effet de diviser une propriété en quatre lots au plus,
- les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis avant dix ans ou dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée avant dix ans,
- les parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë,
- les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable avant ou après déclaration d'utilité publique,
- les terrains réservés par un P.L.U. acquis par les collectivités publiques,
- les apports et cessions gratuits (L. 332-6-1 - 2° e et L. 332-10).

c - Ne constituent pas des lotissements.

- les divisions dans le cadre d'une opération de remembrement par association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office ou en application du Code Rural (article 19-1),
- les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur des zones à urbaniser en priorité, des zones d'aménagement concerté, des périmètres de rénovation urbaine, des zones de restauration immobilière, des zones de résorption de l'habitat insalubre,
- les divisions de terrains en propriété ou en jouissance constituant l'assiette d'un immeuble à construire,
- les divisions en vue de réaliser des opérations ayant déjà obtenu une autorisation de lotir ou un permis de construire pour un groupe d'habitations ou pour plusieurs logements.

10 - STATIONNEMENT DES CARAVANES.

(réf. : L. 443-1, R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme)

a - Définition de la caravane.

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité qui conserve en permanence des moyens de mobilité :

- roues munies de bandages pneumatiques,
- moyens de remorquage,
- présence de dispositifs réglementaires de freinage et de signalisation,

lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

b - Caravanes isolées.

Hors terrain aménagé, le stationnement pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non (ou trois mois continus dans le cas où la caravane constitue l'habitat permanent) des caravanes (isolées) est soumis à autorisation.

Il peut être interdit :

- en dehors des terrains aménagés, par arrêté du Maire dans les communes à P.L.U. approuvé (à l'exclusion dans certaines zones des périmètres d'opération d'intérêt national, à la demande du conseil municipal, après avis de la commission départementale d'action touristique),
- lorsqu'il n'y a pas de terrain aménagé sur le territoire de la commune, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Cette réglementation n'est opposable aux usagers que si les mesures de signalisation ont été effectivement prises.

c - Zones interdites au stationnement des caravanes.

- Sites classés et proposés pour le classement, réserves naturelles, abords des monuments historiques, zones A des surfaces submersibles.
- Sites inscrits, zones sensibles et pittoresques : interdiction du stationnement dans tous les emplacements où il porterait atteinte au paysage.
- Zones de protection du patrimoine architectural et urbain.
- Zones d'écologie fragiles et forêts : interdiction du stationnement des caravanes dans les secteurs où il entraînerait une dégradation irréversible du milieu (dunes, littoral, zones refuges pour les espaces menacées de la flore et de la faune).
- Dans un rayon de 200 m des points d'eau captée pour la consommation, sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène.

11 - TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE.

(réf. : R. 443-7 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme)

a - Définition.

Le camping est l'utilisation temporaire d'un abri transportable et léger dénommé «tente», établi de façon provisoire, généralement sur le domaine d'autrui.
Le caravanage est le fait d'utiliser une caravane comme moyen de déplacement et de séjour touristique.

La pratique du camping ou du caravanage peut se faire :

- soit de façon isolée, hors des terrains destinés aux campeurs ou aux caravanes et hors de l'emprise des routes et voies publiques (art. R. 443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- soit en utilisant les terrains destinés à recevoir à titre habituel des tentes ou des caravanes qui sont de deux sortes :
  . des terrains de petite capacité d'accueil soumis à une simple déclaration auprès du maire (terrains ne recevant pas plus de vingt campeurs sous tentes ou de six tentes ou caravanes - art. R. 443-6-4 du Code de l'Urbanisme),

. des terrains ayant une plus grande capacité d'accueil, qui doivent être aménagés selon des normes et faire l'objet d'une autorisation préalable. Un arrêté de classement détermine le mode d'exploitation autorisé.

b - Zones interdites à la création de terrain de camping et de caravaning.

Voir : caravanes isolées, zones interdites au stationnement isolé des caravanes.

12 - TERRAINS AFFECTÉS À L'IMPLANTATION D'HABITATIONS LÉGERES DE LOISIRS.

(réf. : R. 444-1 à R. 444-4 du Code de l'Urbanisme)

Elles sont soumises à **déclaration** si la SHON de l'habitation légère de loisirs est < à 35 m^2, et à **autorisation** si elle est > 35 m^2.

a - Définition.

Ce sont des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

b - Implantation.

- Dans les terrains de camping et de caravanage autorisés à condition que le nombre des habitations légères soit inférieur à 35% ou à 20% du nombre d'emplacements.
- Dans les terrains spécialement affectés à cet usage (le terrain doit faire l'objet d'une autorisation d'aménager - cf. articles R. 443-7 et R. 443-8 du Code de l'Urbanisme).
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées, quel que soit le nombre des habitations légères.

C - LOTISSEMENT.

1 - MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS D'UN LOTISSEMENT AVEC LE P.L.U.

(réf. : L. 315-2-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Lorsque l'approbation d'un P.L.U. aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents, pour les mettre en concordance avec le P.L.U.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le P.L.U. n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de 20 ans et comporte au moins 50 lots, l'enquête publique prévue au 2ème alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins 2 journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L. 315-1 (décret n° 77860 du 26 juillet 1977) le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après autorisation de lotir, être incorporé au P.L.U. rendu public ou approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des P.L.U. est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

2 - CONDITIONS DE MAINTIEN D'UN REGLEMENT DE LOTISSEMENT DE PLUS DE 10 ANS.

(réf. : L. 315-2 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports de co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

3 - MAJORITÉ DE CO-LOTIS - DÉFINITION.

(réf. : L. 315-3 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

D - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE CONCERNANT LES DEMANDES D'AUTORISATION DE TRAVAUX, CONSTRUCTIONS.

1 - SURSIS A STATUER - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.

Article L. 111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans
A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L. 111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 123-6

Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

2 - REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.

Article L. 421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

E - ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRESENCE D'UN P.L.U. RENDU PUBLIC OU APPROUVE.

Article R. 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

F - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE EPERNAY-SOUS-GEVREY.

Article L. 111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Article L. 111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article L. 123-1 (extrait)

Les P.L.U. peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Ainsi, conformément aux articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans de tels secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Et, conformément à l'article L. 442-2 « tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État. »

Article R. 123-13

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5. Les zones délimitées en application du e) de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;

6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;

8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;

9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;

10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;

12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

CHAPITRE 2

ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES :

MODALITES D'APPLICATION

ARTICLES 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour l'application des règles édictées aux articles 6 ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la voiture (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps,...),

. lucarnes intéressant au plus de 10% de la longueur de façade,

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

ARTICLES 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Pour l'application des règles édictées aux articles 7 ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

. cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, ...),

. toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

ARTICLES 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée orthogonalement au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul).
En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

ARTICLES 10 - Hauteur des constructions.

Mesurée en mètres.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

. du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,

. du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements) s'il y a retrait,

jusqu'au faîtage (arête supérieure d'un toit, horizontale, résultant de l'intersection vers le haut des deux versants du toit).

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

Pour l'application de ces règles ne sont pas pris en compte les éléments de superstructure (cheminées, ouvrages techniques, antennes, paratonnerres, capteurs solaires ...)

ARTICLES 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du COS sont fixées par l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme rappelé en fin de chapitre 3.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

CHAPITRE 3

ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES :

DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1 - DÉFINITIONS DIVERSES.

a - Alignement.

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

b - Camping-caravaning (cf. p 13).

c - Coefficient d'emprise au sol (cf. p 23).

d - Coefficient d'occupation des sol (cf. p 24).

e - Equipements collectifs

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. On distingue les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol ou en sous-sol : voiries et stationnements, transports et communications, eau et canalisations, énergie, espaces collectifs aménagés...) et les équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif : administratifs, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs...). Un équipement "collectif" n'est pas forcément public.

f - Extension mesurée d'une construction

On désigne par le terme "extension mesurée" l'agrandissement modéré d'un bâtiment existant : la surface nouvellement construite ne peut excéder 50% de la surface du bâtiment initial.

g - Façade de parcelle.

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

h - Groupe d'habitation.

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

i - Lotissement (cf. p 11).

j - Marge d'isolement.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

k - Marge de reculement.

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

l - Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

m - Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

n - Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

o - Unité foncière.

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

2 - PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL.

Article L. 332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du Code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;

2° - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 ;

3° - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 ;

4° - Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue à l'article 9 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Article L. 332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) Abrogé

b) Abrogé

c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;

d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du Code général des impôts ;

e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-O B du Code général des impôts ;

2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du Code de la santé publique ;

b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

d) La participation au financement des voies nouvelles et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ;

e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites ;

3° La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le moment de perception de

cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.

Article L. 332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Article L. 332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article, les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

Article L. 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Le coût de l'établissement de la voie, du dispositif d'écoulement des eaux pluviales, de l'éclairage public et des infrastructures nécessaires à la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, de gaz et d'assainissement est réparti au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondérée des droits à construire lorsqu'un coefficient d'occupation des sols a été institué, et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.
Le conseil municipal arrête par délibération pour chaque voie nouvelle et pour chaque réseau réalisé la part du coût des travaux mise à la charge des propriétaires riverains.

3 - EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ETRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.

Article L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

4 - PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES.

Article L. 123-1 (extrait)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

[...]

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

[...]

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

[...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

[...]

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

[...]

Article L. 430-1

Les dispositions du présent titre s'appliquent :

a) Dans les communes visées à l'article 10 (7°) de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, modifié par l'article 4 de l'ordonnance n° 58-1343 du 27 décembre 1958 ;

b) Dans les secteurs sauvegardés et les périmètres de restauration immobilière créés en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

c) Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites ;

d) Dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

e) Dans les zones délimitées à l'intérieur des périmètres sensibles dans les conditions définies à l'article L. 142-3 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, dans les zones délimitées en application de l'article L. 142-11 dans sa rédaction issue de ladite loi ou dans les zones d'environnement protégé créées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

f) Aux immeubles ou parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;

g) Dans les zones de protection du patrimoine architectural et urbain créées en application de l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État.

Toutefois les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières de ces lois.

Article L. 430-2

Dans les cas mentionnés à l'article L. 430-1, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'État, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse.

5 - EMPLACEMENTS RESERVES ET DROITS DE DELAISSEMENT.

Article L. 123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L. 123-17

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L. 230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L. 230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L. 230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.
Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L. 230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

6 - ESPACES BOISES CLASSES.

Article L. 130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

Article R. 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local

d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5° alinéa).

Article R. 130-2

La demande d'autorisation, établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme est, ainsi que le dossier qui l'accompagne, présentée en 4 exemplaires par le propriétaire du terrain ou par une personne morale ayant qualité pour bénéficier soit de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique, soit des servitudes prévues à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Cette demande peut concerner un abattage, une coupe ou plusieurs coupes échelonnées, le cas échéant, sur plusieurs années. Elle doit préciser la situation, la nature et la quotité de chaque coupe ou abattage ainsi que l'année de son exécution et les éventuels travaux de plantations que le propriétaire s'engage à exécuter.

Tous les exemplaires de la demande et du dossier sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune où sont envisagés les coupes ou abattages, ou déposés contre décharge à la mairie.

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2-3.

Au cas où la demande est présentée par les personnes morales mentionnées au 1er alinéa, l'autorité compétente pour statuer adresse au propriétaire une copie de cette demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain, nature et quotité de chaque coupe et abattage.

7 - MODES D'UTILISATION DES SOLS.

Les modes d'utilisation du sol prévu à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont interdits ou autorisés avec ou sans conditions dans chacune des zones de règlement.

Article R. 442-2

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article R. 442-1 ainsi que, pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

8 - ACCES SUR FONDS VOISIN.

LA LOI D'ORIENTATION FONCIERE N° 67-1253 du 30.12.1967 (chapitre III - ARTICLE 36) A MODIFIE L'ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Article 662 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

9 - DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS et SURFACE HORS OEUVRE.

Article R. 123-10

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Article R. 112-1

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application des articles R. 332-15 et R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R. 112-2

La surface de plancher **hors oeuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher **hors oeuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Des surfaces de planchers hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a , b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.